

## ENERO: ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

### Once comunidades arrancan el año con bajadas en los precios de los alquileres desde los máximos históricos de 2025

- El precio medio en el mercado español se sitúa en 14,27 €/m<sup>2</sup> al mes, un incremento del 5,3% interanual, y se encuentra un -0,8% por debajo su máximo registrado en junio de 2025
- Nueve capitales provinciales han batido a principios de año el récord histórico del alquiler: Girona, Santander, Oviedo, Salamanca, Murcia, Lleida, Castellón, León y Badajoz
- En el otro extremo, Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Castilla-La Mancha y Extremadura alcanzan en enero de 2026 el precio máximo de la serie
- **[Aquí se puede ver un vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)**

Madrid, 18 de febrero de 2026

El mercado del alquiler inicia el año en España mostrando un escenario a dos velocidades. Por un lado, se está produciendo en varios territorios un ajuste en los precios tras los máximos históricos alcanzados a lo largo de 2025: un total de once comunidades autónomas comienzan el año con descensos acumulados respecto a su techo histórico, registrado durante el pasado ejercicio. Al mismo tiempo, seis comunidades marcan en enero de 2026 el precio más alto de toda la serie histórica, lo que evidencia un comportamiento heterogéneo en la geografía nacional. En el conjunto de España, el precio medio del alquiler se sitúa en 14,27 €/m<sup>2</sup> al mes, con una subida interanual del +5,3%. No obstante, el dato actual se encuentra un -0,8% por debajo del máximo alcanzado en junio de 2025, lo que confirma una ligera corrección en el conjunto del mercado tras el pico registrado el pasado año, **según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#)**.

"El precio del alquiler cambia de tendencia tras varios años de encarecimiento ininterrumpido. El año 2026 comienza con la confirmación de que el alquiler se modera y por tercera vez en ocho meses, el precio abandona las subidas de doble dígito que llevaba presentando casi 4 años. Esta variación del 5,3% apunta a una posible estabilización progresiva de los precios que avanzan ahora a dos velocidades. Las comunidades con mayor dinamismo económico y una presión de demanda históricamente elevada, que durante los últimos años habían liderado los incrementos, comienzan a mostrar signos de desaceleración. En paralelo, regiones tradicionalmente menos tensionadas siguen registrando aumentos intensos, lo que refleja un desplazamiento parcial de la presión hacia nuevos territorios", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

### **Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa**



### **Once comunidades corrigen desde sus máximos históricos de 2025**

**Entre las comunidades que inician 2026 por debajo del máximo alcanzado en 2025 destaca Cantabria**, que, tras registrar su techo en julio de 2025, presenta un descenso acumulado del -11,2%, situando el precio en 12,43 €/m<sup>2</sup> al mes. Por su lado, Navarra, cuyo máximo se produjo en enero de 2025, acumula un descenso del -7,3% en relación con dicho periodo, con un precio actual de 12,09

€/m<sup>2</sup>. La Comunidad de Madrid, que alcanzó su máximo en agosto de 2025, registra una corrección del -6,7% y sitúa el precio en 20,20 €/m<sup>2</sup> al mes.

## Precio de la vivienda en alquiler por Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	Enero 2026 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Precio máximo	Mes de valor máximo
Madrid	20,20 €	21,64 €	ago.-25
Cataluña	19,86 €	20,59 €	ago.-25
Baleares	18,57 €	19,10 €	ago.-25
País Vasco	17,41 €	17,66 €	dic.-25
Canarias	15,25 €	15,25 €	ene.-26
España	14,27 €	14,38 €	jun.-25
C. Valenciana	13,80 €	13,94 €	jul.-25
Cantabria	12,43 €	14,00 €	jul.-25
Navarra	12,09 €	13,04 €	ene.-25
Andalucía	11,87 €	11,87 €	ene.-26
Asturias	11,69 €	11,69 €	ene.-26
Aragón	11,21 €	11,21 €	ene.-26
Galicia	10,09 €	10,37 €	jun.-25
Región de Murcia	9,96 €	10,24 €	jun.-25
Castilla y León	9,75 €	9,82 €	jun.-25
La Rioja	9,68 €	10,19 €	ago.-25
Castilla-La Mancha	8,75 €	8,75 €	ene.-26
Extremadura	7,42 €	7,42 €	ene.-26

Igualmente, La Rioja, con máximos en los alquileres en agosto de 2025, cae un -5,0%, hasta los 9,68 €/m<sup>2</sup>. **Cataluña desciende un -3,5% desde su techo de agosto de 2025 y sitúa el precio medio del alquiler en 19,86 €/m<sup>2</sup>.** Baleares, que marcó su máximo en agosto de 2025, acumula una bajada del -2,8%, hasta los 18,57 €/m<sup>2</sup>. Por su lado, Galicia reduce las rentas en un -2,7% desde su máximo de junio de 2025, hasta los 10,09 €/m<sup>2</sup>, mientras que la Región de Murcia frena sus precios en un -2,7%, desde el tope de junio de 2025, quedando en los 9,96 €/m<sup>2</sup>. En el caso del País Vasco, la caída ha sido del -1,4% desde diciembre de 2025, marcando un valor de 17,41 €/m<sup>2</sup>. También presenta descensos acumulados la Comunidad Valenciana, bajando un -1,0% los alquileres desde julio de 2025, y registrando un precio actual de 13,80 €/m<sup>2</sup>. Y en Castilla y León, el descenso ha sido del 0,7% desde junio de 2025, quedando los precios en los 9,75 €/m<sup>2</sup>.

## Seis comunidades alcanzan máximos históricos en enero de 2026

Frente a esta tendencia correctiva, seis comunidades autónomas registran en enero de 2026 el precio más alto de toda la serie histórica: **se trata de Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Castilla-La Mancha y Extremadura**. En el caso de Andalucía, la comunidad alcanza los 11,87 €/m<sup>2</sup> al mes, con un crecimiento interanual del 6,3%, mientras que Aragón sitúa el precio en los 11,21 €/m<sup>2</sup>, el equivalente a un incremento del 6,2% interanual. Por su lado, Asturias marca un valor de las rentas de 11,69 €/m<sup>2</sup>, lo que significa un alza del 9,0%, y Canarias alcanza los 15,25 €/m<sup>2</sup>, tras una crecida anual del 9,3%. Por su lado, Castilla-La Mancha registra el mayor incremento interanual de todas las comunidades, con un 17,1%, hasta los 8,75 €/m<sup>2</sup>. Por último, Extremadura alcanza los 7,42 €/m<sup>2</sup>, con un crecimiento del 7,4% interanual.

### Radiografía completa del alquiler

**En términos absolutos, Madrid (20,20 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (19,86 €/m<sup>2</sup>) continúan siendo las comunidades con los precios más elevados**, seguidas de Baleares (18,57 €/m<sup>2</sup>) y País Vasco (17,41 €/m<sup>2</sup>). En el extremo contrario, los precios más bajos se registran en Extremadura (7,42 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (8,75 €/m<sup>2</sup>) y La Rioja (9,68 €/m<sup>2</sup>). El comportamiento interanual (comparando enero de 2025 con el mismo periodo de 2026) muestra subidas generalizadas en la mayoría de los territorios, aunque con tres excepciones: Navarra (-7,3%), Madrid (-3,3%) y La Rioja (-2,0%). Castilla-La Mancha lidera las subidas con un 17,1%, seguida de Canarias (+9,3%) y Asturias (+9,0%). En conjunto, los datos de enero de 2026 confirman que el mercado del alquiler se mantiene en niveles históricamente elevados, aunque, tras los máximos generalizados de 2025, comienzan a apreciarse ajustes en una parte significativa del territorio, mientras otras comunidades continúan marcando récords.

Provincia	Municipios	Precio mensual (€/m <sup>2</sup> al mes)	Precio máximo	Mes de valor máximo
Barcelona	Barcelona capital	23,19	23,61	ago.-25
Madrid	Madrid capital	21,59	22,52	ago.-25
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	20,37	20,76	ene.-25
Illes Balears	Palma de Mallorca	18,79	19,29	oct.-25

<b>Bizkaia</b>	Bilbao	17,82	18,02	dic.-25
<b>Girona</b>	Girona capital	17,72	17,72	ene.-26
<b>Valencia</b>	Valencia capital	16,33	16,56	jul.-25
<b>Málaga</b>	Málaga capital	16,15	16,46	jun.-25
<b>Las Palmas</b>	Las Palmas de Gran Canaria	15,54	15,86	jul.-25
<b>Santa Cruz de Tenerife</b>	Santa Cruz de Tenerife capital	14,18	14,74	oct.-25
<b>Alicante</b>	Alicante / Alacant	14,03	14,23	ago.-25
<b>Sevilla</b>	Sevilla capital	13,99	14,39	ago.-25
<b>Navarra</b>	Pamplona / Iruña	13,31	13,52	feb.-25
<b>Araba - Álava</b>	Vitoria - Gasteiz	12,89	14,06	jul.-25
<b>Cantabria</b>	Santander	12,83	12,83	ene.-26
<b>Segovia</b>	Segovia capital	12,73	12,91	jun.-25
<b>Zaragoza</b>	Zaragoza capital	12,49	12,61	sep.-25
<b>A Coruña</b>	A Coruña capital	12,27	12,69	jun.-25
<b>Guadalajara</b>	Guadalajara capital	12,24	13,46	nov.-25
<b>Cádiz</b>	Cádiz capital	12,11	12,55	jul.-25
<b>Tarragona</b>	Tarragona capital	11,87	12,67	may.-25
<b>Asturias</b>	Oviedo	11,75	11,75	ene.-26
<b>Toledo</b>	Toledo capital	11,21	11,75	sep.-25
<b>Burgos</b>	Burgos capital	10,81	11,41	ago.-25
<b>Granada</b>	Granada capital	10,51	10,69	jun.-25
<b>Salamanca</b>	Salamanca capital	10,39	10,39	ene.-26
<b>Murcia</b>	Murcia capital	10,20	10,2	ene.-26
<b>Valladolid</b>	Valladolid capital	10,14	10,4	oct.-25
<b>Huelva</b>	Huelva capital	9,79	9,97	abr.-25
<b>Lleida</b>	Lleida capital	9,65	9,65	ene.-26
<b>Zamora</b>	Zamora capital	9,64	10,77	nov.-25
<b>Castellón</b>	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	9,64	9,64	ene.-26
<b>Palencia</b>	Palencia capital	9,61	9,77	dic.-25
<b>Pontevedra</b>	Pontevedra capital	9,56	9,82	dic.-25
<b>La Rioja</b>	Logroño	9,54	10,28	ago.-25
<b>Almería</b>	Almería capital	9,21	9,42	abr.-25
<b>León</b>	León capital	9,19	9,19	ene.-26
<b>Soria</b>	Soria capital	9,13	10,52	nov.-25
<b>Córdoba</b>	Córdoba capital	8,91	9,22	may.-25
<b>Albacete</b>	Albacete capital	8,88	9,02	sep.-25
<b>Ávila</b>	Ávila capital	8,82	9,16	jul.-25

<b>Ciudad Real</b>	Ciudad Real capital	8,57	8,68	ago.-25
<b>Cuenca</b>	Cuenca capital	8,22	8,51	jun.-22
<b>Badajoz</b>	Badajoz capital	8,21	8,21	ene.-26
<b>Ourense</b>	Ourense capital	8,09	8,28	jul.-25
<b>Cáceres</b>	Cáceres capital	8,08	8,11	ago.-25
<b>Lugo</b>	Lugo capital	8,06	8,49	feb.-25
<b>Jaén</b>	Jaén capital	7,52	7,83	jun.-25

En el ámbito provincial, **nueve capitales han alcanzado en enero de 2026 el precio máximo histórico del alquiler**: Girona (17,72 €/m<sup>2</sup>), Santander (12,83 €/m<sup>2</sup>), Oviedo (11,75 €/m<sup>2</sup>), Salamanca (10,39 €/m<sup>2</sup>), Murcia (10,20 €/m<sup>2</sup>), Lleida (9,65 €/m<sup>2</sup>), Castellón de la Plana (9,64 €/m<sup>2</sup>), León (9,19 €/m<sup>2</sup>) y Badajoz (8,21 €/m<sup>2</sup>), todas ellas con su techo de la serie registrado este mismo mes. El resto de las capitales analizadas (a excepción de Cuenca, cuyo máximo se remonta a junio de 2022) presentan en enero de 2026 descensos respecto a los máximos alcanzados durante 2025.

#### [Sobre Fotocasa](#)

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

## Sobre Fotocasa Group

**Fotocasa Group** es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

**Fotocasa**, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa

**Anaïs García**

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26